РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА

ПОРЕСКИ ИНФОРМАТОР

ОСЛОБОЂЕЊЕ ОД ПЛАЋАЊА ПОРЕЗА НА ПРЕНОС АПСОЛУТНИХ ПРАВА И РЕФУНДАЦИЈА ПДВ КУПЦУ ПРВОГ СТАНА

АПРИЛ 2026

ВАШ ПОРЕЗНИК

Садржај:

Шта се сматра куповином првог стана..... 2

Пореске олакшице код куповине првог стана..... 2

I Ослобођење од плаћања пореза на пренос апсолутних права на основу куповине првог стана од стране физичког лица 3

Услови и ограничења за остваривање права на пореско ослобођење од плаћања пореза на пренос апсолутних права 3

Поступак остваривања права на пореско ослобођење од плаћања пореза на пренос апсолутних права 4

II Рефундација ПДВ купцу првог стана..... 7

Услови и ограничења за остваривање права на рефундацију ПДВ купцу првог стана..... 7

Поступак остваривања права на рефундацију ПДВ купцу првог стана 9

Ко нема право на пореско ослобођење / рефундацију ПДВ..... 11

Правни оквир..... 13

Република Србија
Министарство финансија
Пореска управа

Поштовани порески обвезници,

Увођењем квалитетних и савремених услуга Пореска управа омогућава једноставнији начин приступа информацијама и подстиче добровољно поштовање пореских прописа.

Кроз унапређен приступ пружања услуга Пореска управа жели да побољша односе са пореским обвезницима и пружи широк спектар услуга путем брзих и тачних информација.

Осавремењавање Пореске управе унапређењем пословних процеса уз подстицање и едукацију, обезбедиће да порески обвезници боље разумеју своја права и обавезе чиме се подиже ниво добровољног поштовања пореских прописа.

Директор
Пореске управе
Драгана Марковић

ШТА СЕ СМАТРА КУПОВИНОМ ПРВОГ СТАНА

Куповином првог стана сматра се куповина стана, односно породичне **стамбене зграде**, својинског **удела на стану**, као и заједничког/својинског **удела на породичној стамбеној згради, од стране** пунолетног **физичког лица које од 1. јула 2006**. године до дана овере уговора о купопродаји на основу кога стиче први стан **није имало у својини**, **заједничкој својини,** односно **сусвојини, стан** на територији Републике Србије.

ПОРЕСКЕ ОЛАКШИЦЕ КОД КУПОВИНЕ ПРВОГ СТАНА

I **Код преноса права својине на стану** који је у власништву физичког или правног лица **који је већ био прометован**, **ослобођење од плаћања пореза на пренос апсолутних права може да се под прописаним условима оствари, уколико се пренос врши физичком лицу које купује први стан**.

II **Код првог преноса новоизграђеног стана** са инвеститора - обвезника пореза на додату вредност, на купца првог стана, **купац може да под прописаним условима оствари право на рефундацију ПДВ при куповини прве непокретности**.

I ОСЛОБОЂЕЊЕ ОД ПЛАЋАЊА ПОРЕЗА НА ПРЕНОС АПСОЛУТНИХ ПРАВА НА ОСНОВУ КУПОВИНЕ ПРВОГ СТАНА ОД СТРАНЕ ФИЗИЧКОГ ЛИЦА

УСЛОВИ И ОГРАНИЧЕЊА ЗА ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА НА ПОРЕСКО ОСЛОБОЂЕЊЕ ОД ПЛАЋАЊА ПОРЕЗА НА ПРЕНОС АПСОЛУТНИХ ПРАВА

Порез на пренос апсолутних права не плаћа се на пренос права својине на стану или породичној стамбеној згради, **односно својинском уделу на стану** или породичној стамбеној згради **физичком лицу које купује први стан**.

Право на пореско ослобођење ограничено је за купца првог стана **на површину стана до 40 м²**, док се за чланове његовог породичног домаћинства може остварити право на пореско ослобођење **на површину стана до 15 м² по члану** домаћинства.

За површину стана која прелази површину за коју је прописано пореско ослобођење, плаћа се порез на пренос апсолутних права.

Ако купац првог стана купује **својински удео на стану**, право на **пореско ослобођење остварује се у сразмери са својинским уделом** у односу на површину до 40 m², односно до 15 m².

Услови који морају бити испуњени су:

- да је купац првог стана **пунолетни држављанин РС са пребивалиштем на територији Републике Србије**;

- да купац првог стана **од 1. јула 2006. године до дана овере купопродајног уговора**, **није имао** у својини/сусвојини/заједничкој својини **стан на територији РС**.

Чланови породичног домаћинства за које се остварује право на пореско ослобођење морају да, поред истог пребивалишта као купац првог стана, испуне и прописан услов који се односи на поседовање стана на територији РС.

Породичним домаћинством купца првог стана **сматра се заједница живота**, привређивања и трошења прихода **купца првог стана, његовог супружника, купчеве деце, купчевих усвојеника, деце његовог супружника, усвојеника његовог супружника, купчевих родитеља, његових усвојитеља, родитеља његовог супружника, усвојитеља купчевог супружника,** са истим пребивалиштем као купац првог стана.

ПОСТУПАК ОСТВАРИВАЊА ПРАВА НА ПОРЕСКО ОСЛОБОЂЕЊЕ ОД ПЛАЋАЊА ПОРЕЗА НА ПРЕНОС АПСОЛУТНИХ ПРАВА

Јавни бележник је у обавези да припремљену и **потписану пореску пријаву ППИ-4/1, заједно са исправом** коју је саставио, оверио или потврдио **и доказима од значаја за утврђивање/ослобађање пореске обавезе**, **у року од 24 сата** од дана правоснажности, по службеној дужности, кроз е-шалтер, односно кроз е-шалтер и преко СМО, **достави органу надлежном за послове катастра**.

Примљену исправу и изјашњења, доказе, изјаву и податке, **орган надлежан за послове катастра дужан је да одмах по пријему**, по службеној дужности, кроз е-шалтер, **достави надлежном пореском органу**.

Уколико порески обвезник јавном бележнику није доставио, или није доставио све доказе од значаја за утврђивање пореске обавезе/права на пореско ослобођење, које надлежни порески орган не може прибавити разменом података између државних органа преко СМО, односно кад није доставио изјашњење или изјаву, дужан је да их на захтев пореског органа достави у року остављеном у захтеву.

Уколико је исправу саставио или оверио суд, обвезник пореза на пренос апсолутних права дужан је да поднесе пореску пријаву у року од 30 дана од дана настанка пореске обавезе.

Одлуку о праву на ослобођење од плаћања пореза на пренос апсолутних права, порески орган доноси на основу следеће документације:

1. **оригинал или оверена копија уговора о купопродаји;**
2. оверен **Образац ИКПС-ППАП** - Изјава купца првог стана да купује први стан за себе, односно за себе и чланове свог породичног домаћинства (**образац је доступан на адреси**: **www.purs.gov.rs, део: Физичка лица/Пореске пријаве и обрасци)**;
3. **извод из матичне књиге рођених** за купца првог стана;
4. **уверење о држављанству** купца првог стана;

5. **доказ о пребивалишту** купца првог стана (оверена фотокопија личне карте или очитана лична карта или потврда о пребивалишту);
6. **доказ** из Локалне пореске администрације **да купац првог стана није порески обвезник по основу пореза на имовину** на стану на територији Републике Србије од 01.07.2006. године до дана овере купопродајног уговора.

Ако се пореско ослобођење остварује и за чланове породичног домаћинства купца првог стана, поред набројаних докумената **доставља се и**:

1. **доказ** којим се потврђује **да је физичко лице за кога се остварује право** на пореско ослобођење **члан породичног домаћинства** купца првог стана:
   - **извод из матичне књиге венчаних**, ако се остварује ослобођење **за купчевог супружника**,
   - **извод из матичне књиге рођених**, ако се остварује за купчево дете или дете купчевог супружника;

2. **доказ о пребивалишту чланова породичног домаћинства** којим се потврђује да имају исто пребивалиште као и купац првог стана;

3. **доказ** из Локалне пореске администрације да **чланови породичног домаћинства купца првог стана нису порески обвезници по основу пореза на имовину** на стану на територији Републике Србије од 01.07.2006. године до дана овере купопродајног уговора.

О испуњености услова за остваривање права на пореско ослобођење, надлежна организациона јединица Пореске управе **одлучује решењем**.

II РЕФУНДАЦИЈА ПДВ КУПЦУ ПРВОГ СТАНА

УСЛОВИ И ОГРАНИЧЕЊА ЗА ОСТВАРИВАЊЕ ПРАВА НА РЕФУНДАЦИЈУ ПДВ КУПЦУ ПРВОГ СТАНА

Физичко лице - **пунолетни** држављанин Републике Србије, **са пребивалиштем на територији Републике**, који купује први стан, **има право на рефундацију ПДВ** за куповину првог стана, на основу поднетог захтева, **под условом да:**

- **од 1. јула 2006. године до дана овере уговора о купопродаји** на основу којег стиче први стан **није имао** у **својини, заједничкој својини**, односно **сусвојини стан** на територији Републике **и**

- **да је уговорена цена стана са ПДВ у потпуности исплаћена инвеститору уплатом на његов текући рачун**, односно на одговарајуће рачуне у складу са законом у случају продаје стана као хипотековане непокретности, односно у извршном поступку када се уплата цене стана са ПДВ врши уплатом на одговарајуће рачуне у складу са законом.

Уколико обвезник ПДВ и купац првог стана уговоре цену стана у страној валути, при чему ће плаћање те цене бити извршено у динарима по средњем курсу НБС на дан уплате, повећање, односно смањење вредности динара у односу на страну валуту, не доводи до

измене пореске основице, под условом да је при утврђивању основице и обрачунатог ПДВ и наплати накнаде примењена иста врста курса динара исте банке.

Према томе, **обвезник ПДВ - продавац дужан је да на дан промета стана обрачуна ПДВ по пореској стопи од 10% и да обрачунати ПДВ плати**, при чему накнаду за промет стана (збир основице и ПДВ) утврђује у динарима примењујући средњи курс НБС на уговорени износ цене изражен у страној валути на дан настанка пореске обавезе, у конкретном случају на дан промета стана.

Напомињемо, ако средњи курс НБС на дан плаћања накнаде за промет стана (нпр. купац првог стана узео је кредит код пословне банке која је после одређеног времена уплатила накнаду за промет стана обвезнику ПДВ - продавцу примењујући средњи курс НБС на дан уплате) буде различит у односу на средњи курс НБС на дан промета стана, та околност нема утицај на основицу и ПДВ који су утврђени на дан промета стана, нити на право на рефундацију ПДВ купца првог стана.

Право на рефундацију ПДВ ограничено је за купца првог стана **на површину стана до 40 м²**, док се за чланове његовог породичног домаћинства може остварити право на рефундацију ПДВ **на површину стана до 15 м² по члану** домаћинства.
Ако купац првог стана купује **својински удео на стану**, право на **рефундацију ПДВ остварује се у сразмери са својинским уделом** у односу на површину до 40 m², односно до 15 m².

Породичним домаћинством купца првог стана **сматра се заједница живота**, привређивања и трошења прихода **купца првог стана,**

његовог супружника, купчеве деце, купчевих усвојеника, деце његовог супружника, усвојеника његовог супружника, купчевих родитеља, његових усвојитеља, родитеља његовог супружника, усвојитеља купчевог супружника, са истим пребивалиштем као купац првог стана.

ПОСТУПАК ОСТВАРИВАЊА ПРАВА НА РЕФУНДАЦИЈУ ПДВ КУПЦУ ПРВОГ СТАНА

Купац првог стана остварује право на рефундацију на ПДВ у складу са законом, а на основу захтева на обрасцу РФН – Захтев купца првог стана за рефундацију ПДВ **који подноси** надлежној филијали Пореске управе **према месту седишта инвеститора. Уз захтев се подноси**:

1. **ИКПС ПДВ** - Изјава купца стана да купује први стан која мора бити оверена. Изјава се може преузети путем линка: **www.purs.gov.rs,** у делу: **Физичка лица/Пореске пријаве и обрасци;**
2. **извод из матичне књиге рођених;**
3. **уверење о држављанству;**
4. **доказ о пребивалишту** (оверена фотокопија личне карте или очитана лична карта или потврда о пребивалишту)**;**
5. **оверена копија уговора о купопродаји стана**;
6. **фискални рачун у** којем је исказан ПДВ;

   доказ да је уговорена цена стана са ПДВ у потпуности исплаћена уплатом на текући рачун продавца, односно доказ на је на име уговорене цене стана са ПДВ исплаћен износ који није мањи од износа ПДВ обрачунатог за први пренос располагања на стану уплатом на текући рачун продавца у случају куповине стана под непрофитним условима;

7. **доказ** из Локалне пореске администрације **да купац првог стана није порески обвезник по основу пореза на имовину** на стану на територији Републике Србије од 01.07.2006. године до дана овере купопродајног уговора.

Уколико купац првог стана рефундацију ПДВ остварује и за чланове свог породичног домаћинства, поред напред наведених докумената, доставља и:

1. **доказ** којим се потврђује **да је физичко лице за кога се остварује право** на рефундацију ПДВ **члан породичног домаћинства** купца првог стана:
   - **извод из матичне књиге венчаних**, ако се остварује ослобођење **за купчевог супружника**,
   - **извод из матичне књиге рођених**, ако се остварује за купчево дете или дете купчевог супружника;
2. **доказ о пребивалишту чланова породичног домаћинства** којим се потврђује да имају исто пребивалиште као и купац првог стана;
3. **доказ** из Локалне пореске администрације да **чланови породичног домаћинства купца првог стана нису порески обвезници по основу пореза на имовину** на стану на територији Републике Србије од 01.07.2006. године до дана овере купопродајног уговора.

Надлежни порески орган, **по спроведеном поступку контроле испуњености услова** за остваривање права на рефундацију ПДВ који морају да буду испуњени на дан овере уговора о купопродаји стана, **осим услова који се односи на исплаћену уговорену цену стана са ПДВ**, **који мора да буде испуњен** на дан подношења захтева за рефундацију ПДВ, **доноси решење о рефундацији ПДВ купцу првог стана у року од 30 дана од дана подношења захтева**, **а у року од 15 дана од дана достављања решења врши се рефундација ПДВ**.

КО НЕМА ПРАВО НА ПОРЕСКО ОСЛОБОЂЕЊЕ / РЕФУНДАЦИЈУ ПДВ

Право на пореско ослобођење **нема порески обвезник који право својине на стану преноси:**

- **лицу на основу чије прве куповине стана је једном остварено право на рефундацију пореза на додату вредност**, у складу са Законом о ПДВ, **или на пореско ослобођење од плаћања пореза на пренос апсолутних права** сагласно одредбама Закона о порезима на имовину;

- **члану породичног домаћинства купца првог стана за кога је једном остварено право на рефундацију пореза на додату вредност или пореско ослобођење од плаћања пореза на пренос апсолутних права** у складу са горе наведеним законима.

НАПОМЕНА: У складу са Законом о општем управном поступку, Пореска управа је дужна да по службеној дужности, врши увид, прибавља и обрађује податке о чињеницама о којима се води службена евиденција, а који су неопходни за одлучивање. Ако службену евиденцију води други орган, орган који води поступак дужан је да хитно затражи податке, а замољени орган да бесплатно уступи податке у року од 15 дана, ако није друкчије прописано.

У поступку који се покреће по захтеву странке орган може да врши увид, прибавља и обрађује личне податке о чињеницама о којима се води службена евиденција када је то неопходно за одлучивање, осим ако странка изричито изјави да ће те податке прибавити сама.

Имајући у виду наведено, за прибављање документације потребне у поступку остваривања права на пореско ослобођење од плаћања пореза на пренос апсолутних права, односно у поступку остваривања права на рефундацију ПДВ купцу првог стана, можете дати изјаву у писаној форми да сте сагласни да Пореска управа уместо Вас прибави наведену документацију, или можете изјавити да ћете сами прибавити поједина документа, у ком случају и даље постоји обавеза Пореске управе да прикупи податке који недостају, а који нису обухваћени Вашом изричитом изјавом.

ПРАВНИ ОКВИР

Све законе и подзаконске прописе којима се регулише пореска материја можете пронаћи на интернет страници Пореске управе www.purs.gov.rs

- Закон о пореском поступку и пореској администрацији ("Сл. гласник РС", бр. 80/02, 84/02 - испр., 23/03 - испр., 70/03, 55/04, 61/05, 85/05 - др. закон, 62/06 - др. закон, 63/06 - испр. др. закона, 61/07, 20/09, 72/09 - др. закон, 53/10, 101/11, 2/12 - испр., 93/12, 47/13, 108/13, 68/14, 105/14, 91/15 - аутентично тумачење, 112/15, 15/16, 108/16, 30/18, 95/18, 86/19, 144/20, 96/21, 138/22, 94/24, 109/25);
- Закон о општем управном поступку („Сл. гласник РС“ бр. 18/16, 95/18 - аутентично тумачење, 2/23 - УС);
- Закон о порезима на имовину ("Сл. гласник РС", бр. 26/01, "Сл. лист СРЈ", бр. 42/02 - одлука СУС и "Сл. гласник РС", бр. 80/02, 80/02 - др. закон, 135/04, 61/07, 5/09, 101/10, 24/11, 78/11, 57/12 - одлука УС, 47/13, 68/14 - др. закон, 95/18, 99/18 - одлука УС, 86/19, 144/20, 118/21, 138/22, 92/23, 94/24);
- Закон о порезу на додату вредност ("Сл. гласник РС", бр. 84/04, 86/04 - испр., 61/05, 61/07, 93/12, 108/13, 6/14 - усклађени дин. изн., 68/14 - др. закон, 142/14, 5/15 - усклађени дин. изн., 83/15, 5/16 - усклађени дин. изн., 108/16, 7/17 - усклађени дин. изн., 113/17, 13/18 - усклађени дин. изн., 30/18, 4/19 - усклађени дин. изн., 72/19, 8/20 - усклађени дин. изн., 153/20, 138/22, 94/24, 109/25);
- Правилник о порезу на додату вредност („Сл. гласник РС“ бр. 37/21, 64/21, 127/21, 49/22, 59/22, 7/23, 15/23, 60/23, 96/23, 116/23, 29/24, 65/24, 73/24, 101/24, 107/24, 30/26);
- Правилник о садржини и обрасцу изјаве купца стана да купује први стан за себе, односно за себе и одређене чланове његовог породичног домаћинства („Сл. гласник РС“ бр. 63/07);
- Правилник о обрасцима пореских пријава о утврђеном, односно за утврђивање пореза на имовину („Сл.гласник РС“ бр. 93/19, 151/20, 143/22).

>>ВАШ ПОРЕЗНИК<<

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
МИНИСТАРСТВО ФИНАНСИЈА
ПОРЕСКА УПРАВА

За све информације у надлежности Пореске управе можете се обратити Контакт центру на бројеве телефона

0700-700-007

И

011-33-10-111

или путем електронске поште попуњавањем обрасца на сајту Пореске управе у делу Контакт центар/Поставите питање.

Уколико желите да се консултујете у вези са вашим пореским правима и обавезама, посетите један од шалтера.

„ВАШ ПОРЕЗНИК“ у филијалама Пореске управе.

Све обрасце пореских пријава, све пореске прописе и документа, можете пронаћи на интернет адреси Пореске управе

немачка сарадња
DEUTSCHE ZUSAMMENARBEIT

giz

www.purs.gov.rs

>>ВАШ ПОРЕЗНИК<<